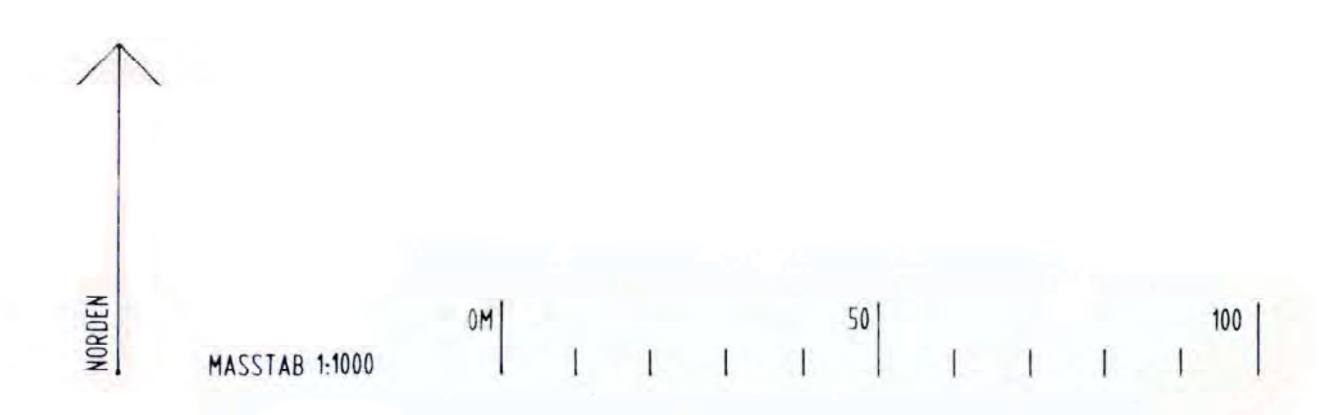
GEMEINDE NEUFAHRN
BEBAUUNGSPLAN NR. 48
'AM LOHFELD'



EBERHARD VON ANGERER DIPL.ING. ARCHITEKT REGIERUNGSBAUMEISTER AM KNIE 11 8000 MÜNCHEN 60 TEL:833909

MÜNCHEN, DEN 24.04.1991
GEÄNDERT AM 09.10.1991
13.05.1992

Die Gemeinde Neufahrn erläßt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 91 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Am Lohfeld" als

S a t z u n g.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

GE Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(0.6) Geschoßflächenzahl

0.5 Grundflächenzahl

(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

GF 270 höchstzulässige Größe der Geschoßfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 270 qm). Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist die Geschoßfläche entsprechend aufzuteilen.

3. Bauweise, Baugrenzen

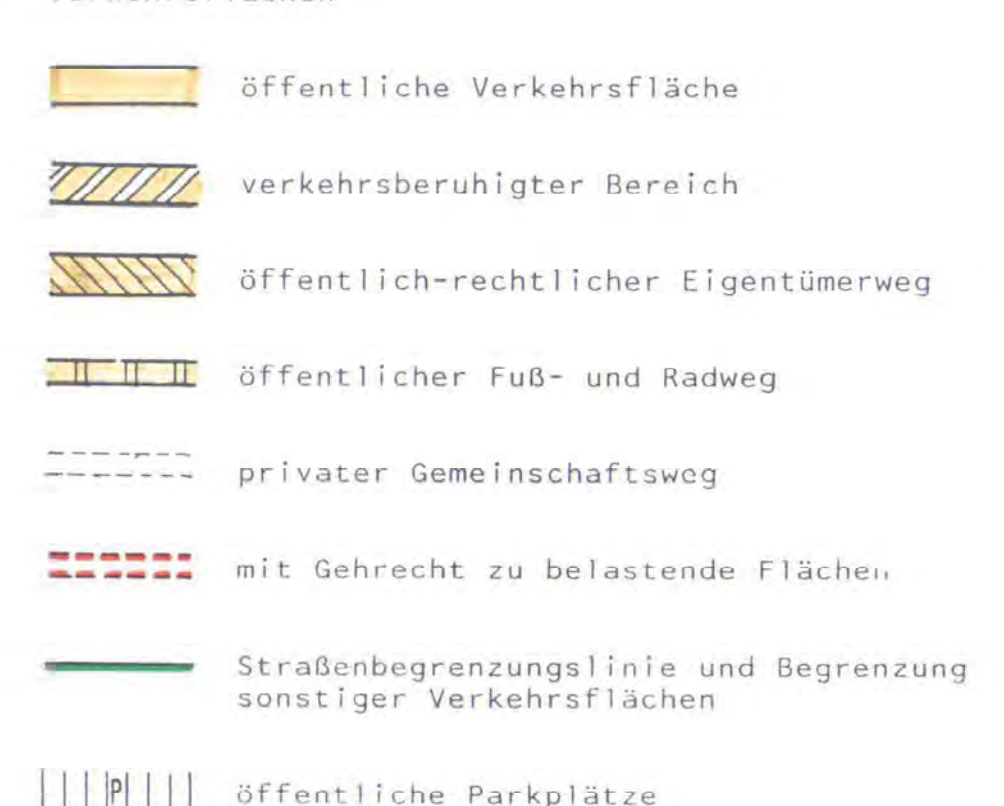
H nur Hausgruppen zulässig

D nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Firstrichtung

4. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche

verkehrsberuhigter Bereich

öffentlich-rechtlicher Eigentümerweg

öffentlicher Fuß- und Radweg

privater Gemeinschaftsweg

mit Gehrecht zu belastende Flächen

Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

öffentliche Parkplätze

Straßenbegleitgrün

5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WH 7m — max. Wandhöhe (z.B. 7 m)

FH 11m — max. Firsthöhe (z.B. 11 m)

Sichtdreiecke

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Bauweisen

Umgrenzung der Flächen mit Nutzungsbeschränkungen (s. Punkt B 1)

55/40 dB (A)/m² — höchstzulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel (z.B. 55 dB (A)/qm tags, 40 dB (A)/qm nachts) (s. Punkt B 1)

12 — Maßangabe in Metern

Fläche für Garagen und Stellplätze

TGa — Gemeinschaftstiefgaragen

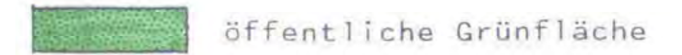
GST — Gemeinschaftsstellplätze

Ga — Garagen

Trafostation

Durchgang (s. Punkt B 7.4)

6. Grünordnerische Festsetzungen



öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz

private Grünfläche

zu pflanzende Bäume der Pflanzenlisten 1 und 2

Gehölzpflanzung:
pro 100 qm Pflanzfläche sind mind. 2 Großbäume, 3 Kleinbäume, 20 Großsträucher und 60 Sträucher der Pflanzlisten 1 bis 4 zu pflanzen.

Pflanzstreifen mit Großbäumen und Rasen, Bodendeckern, geschnittener Hecke oder Sträuchern.
Im Bereich der Zufahrten kann er unterbrochen werden. Die Zufahrten sind jedoch so zu legen, daß eine lückenlose Großbaumpflanzung im Abstand von 12 m möglich ist.

halböffentliche Hauseingangsbereiche (s. Punkt B 8.4)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 (BauNVO) unzulässig. Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3, 1 und 2 BauNVO zulässig. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind unzulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 55 dB (A)/qm und nachts 40 dB (A)/qm überschreiten.

Für jedes Bauvorhaben im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes ist im Einzelbaugenehmigungsverfahren die Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Freising zu beteiligen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind die für die Geschoßfläche, die Geschoßflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) angegebenen Werte als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

Für die Berechnung der Geschoßfläche sind nur die Vollgeschosse maßgeblich. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

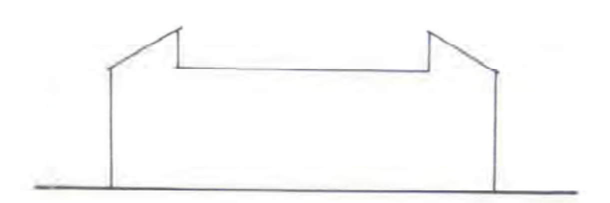
Im Gewerbegebiet darf die GFZ von 0,6 auf 0,8 erhöht werden, wenn für die Unterbringung sämtlicher erforderlicher Stellplätze eine Tiefgarage errichtet wird.

3. Dächer

Bei allen Gebäuden sind nur geneigte Dächer zulässig. Bei den Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet wird die Dachneigung mit 35° festgesetzt. Es sind Satteldächer bzw. versetzte Pultdächer zugelassen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Im Bereich des Geschoßwohnungsbaues können Ausnahmen hiervon zugelassen werden.

Dachgauben sind nur als stehende Gauben mit einer max. Breite von 1,50 m zulässig. Die Summe der Gauben darf max. ein Drittel der Gesamttrauflänge des Gebäudes betragen.

Bei den Gebäuden im Gewerbegebiet wird die Mindestdachneigung auf 18° begrenzt. Für größere Hallen sind auch Sonderdachformen, wie z.B. Sheddächer, zulässig. Flachdächer sind dann zulässig, wenn sie begrünt werden und zur Traufe hin mit Pultdächern eingefaßt werden (siehe Schemaschnitt).



4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Wandhöhe und Firsthöhe gelten als Höchstgrenze.

Die Wandhöhe bei den Doppelhäusern und Reihenhäusern wird auf max. 6,20 m, bei den Geschoßwohnungen auf max. 7,00 m begrenzt.

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der Privatgrundstücke unzulässig. Eine Ausnahme bilden geringfügige Abgrabungen oder Aufschüttungen für Laderampen im Bereich der gewerblich genutzten Grundstücke.

4.3 Bei den Wohngebäuden darf der Erdgeschoßfußboden max. 20 cm über OK Straße liegen.

5. Äußere Gestaltung des Gebäude im allgemeinen Wohngebiet

5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune, kleinformatige Dachplatten zu verwenden. Bei untergeordneten Anbauten, wie z.B. Wintergärten sind auch Glasdächer und Blechdächer zulässig.

5.2 Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

5.3 Außenwände sind als verputzte, gestrichene und holzverschalte Flächen auszuführen. Beim Außenanstrich sind nur helle Farbtöne zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie dunkelbraune und schwarze Holzanstriche sind unzulässig.

6. Äußere Gestaltung der Gebäude im Gewerbegebiet

6.1 Grelle oder stark reflektierende Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind unzulässig.

6.2 Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 20 m müssen durch vertikale Elemente, wie z.B. Pfeiler oder Gebäudeversätze gegliedert werden.

6.3 Bei Grundstücksgrößen unter 2 000 qm ist ein einseitiger Grenzanbau dann möglich, wenn auch das Nachbargrundstück an diese Grundstücksgrenze angebaut wird. Die beiden Gebäude sind dann in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

6.4 Werden gewerblich genutzte Gebäude im Zusammenhang mit einem Wohngebäude errichtet, so müssen diese eine gestalterische Einheit bilden.

6.5 Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschoßzone bis zu einer Höhe von maximal 4 m über natürlichem Gelände mit einer Schriftgröße bis zu maximal 1 m Höhe zulässig. Bewegliche Lichtwerbung ist unzulässig. Freistehende Werbeträger können ausnahmsweise zugelassen werden.

7. Garagen und Stellplätze

7.1 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen Garagen und Gemeinschaftsstellplätze nur auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden. Tiefgaragen dürfen nur auf den besonders festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Bei den Doppelhäusern und den Hausgruppen ist im Bereich der Vorgärten neben der Garagenzufahrt je ein Stellplatz zulässig.

Auf den Grundstücken im Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

7.2 Der Stauraum zwischen Garagen, Tiefgaragenabfahrten und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 5 m betragen.

7.3 In Wohnhäuser integrierte Garagen sind bei der Geschoßflächenberechnung mitzurechnen.

7.4 Im Bereich des festgesetzten Durchganges darf der öffentliche Weg mit der Garagenüberdachung überbaut werden. Der im Dach entstehende Raum darf für Wohnzwecke genutzt werden.

8. Einfriedungen

8.1 Die Grundstücke der Hausgruppen und Doppelhäuser dürfen entlang der Straßen mit Holzzäunen mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe eingefriedet werden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken dürfen auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe errichtet werden. Diese Zäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Sockelmauern sind unzulässig.

8.2 Die übrigen Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet dürfen nicht eingefriedet werden.

8.3 Bei den Grundstücken des Gewerbegebietes sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts mit einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Entlang der Straßen müssen diese Zäune jeweils um die Breite des Pflanzstreifens zurückversetzt werden.

8.4 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten halböffentlichen Hauseingangsbereiche dürfen nicht eingefriedet werden. In diesem Bereich ist die Bodenoberkante höhengleich an die Straßenoberfläche anzuschließen.

9. Behälter für Abfallbeseitigung, Hausanschlußkästen

Bei den Doppelhäusern und den Hausgruppen müssen die Müllbehälter und die Hausanschlußkästen in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden. Einzelstehende Abfallboxen und Hausanschlußkästen sind unzulässig.

In den übrigen Bereichen müssen Sammelmüllbehälter entweder in den Gebäuden oder in separaten Gebäuden untergebracht werden. Freistehende Sammelmüllbehälter sind nur dann zulässig, wenn sie mit Hecken dicht eingegrünt oder mit Spalieren eingefaßt werden.

10. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz ü er 2,50 m.

11. Baugrenzen

Im Bereich er Doppelhäuser und Hausgruppen dürfen die augrenzen zur Gartenseite zur Errichtung eines rdgeschossigen Anbaues mit einer max. Breite von m bis zu 2 m überschritten werden.

12. Grünordnung

12.1 Eingeschrän tes Gewerbegebiet

Für die Bep lanzung der Gewerbegrundstücke sind Arten der Pflanzenliste 1 bis 4 zu verwenden.

An der Grenze zum allgemeinen Wohngebiet ist eine 8 m breite Schutzpflanzung aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu schaffen. Zulässig sind die mit * gekennzeichneten Arten der Pflanzenlisten 1 bis 4.

Entlang von Straßen und Wegen sind auf den Gewerbegrundstücken auf einem mind. 5 - 7 m breiten Pflanz- oder Rasenstreifen im Abstand von 12 m Großbäume der Liste 1 zu pflanzen. Die zu verwendende Art wird von der Gemeinde im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt. Eine Verschiebung der Bäume durch Stellplätze ist ausnahmsweise zulässig.

Bei Grundstücksteilungen sind entlang der Grenze Gehölzstreifen in einer Breite von 5 m zu schaffen (2,5 m pro Grundstück).

An Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind im Abstand von 5 m Kletterpflanzen zu setzen.

Flachdächer sind zu begrünen.

Lagerflächen dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind mit einer wassergebundenen Decke, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge auszubilden.

Stellplätze sind entsprechend den Vorgaben für die Lagerflächen zu gestalten. Für jeweils fünf Stellplätze ist mindestems ein Großbaum der Liste 1 zu pflanzen.

Die vorgesehene Nutzung und Gestaltung der Freiflächen, sowie die geplanten Pflanzmaßnahmen sind im Zuge der Baueingabe in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

12.2 Allgemeines Wohngebiet

Für die verkehrsberuhigte Erschließungszone und die halböffentlichen Eingangsbereiche ist ein einheitlicher Gestaltungsplan zu erstellen.

Der Versiegelungsgrad der allgemein nutzbaren Flächen ist so gering wie möglich zu halten.

In die Gestaltungsplanung sind auch Müllbehälter und Fahrradständer einzubeziehen.

Für Pflanzungen sind Arten der Pflanzenliste 1 bis 4 zu verwenden.

12.3 Privatgärten im allgemeinen Wohngebiet

In jedem Garten ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.

Koniferen mit einer Größe über 2 m sowie buntlaubige Gehölze sind unzulässig.

Geschnittene Hecken zwischen den Grundstücken dürfen nur eine Höhe bis zu 1,5 m erreichen.

Entlang der Gartengrenzen zum Straßenraum und zum Siedlungsrand sind geschnittene Hecken unzulässig.

12.4 Geschoßwohnungen

Bei der Gestaltung der Grundstücke ist auf eine möglichst große Durchgängigkeit und Offenheit zu den übrigen Siedlungsteilen und der Landschaft zu achten. Die Tiefgaragen sind so zu planen, daß sie auch an der höchsten Stelle mit einer mind. 60 cm starken Erdschicht überdeckt werden können, so daß Baumpflanzungen möglich sind.

Mindestens die Hälfte der Hofflächen müssen als Vegetationsflächen ausgebildet werden. Im Hofraum sind pro 100 qm je 1 Baum zu pflanzen.

Für die Bepflanzung der Grundstücke sind Arten der Pflanzenlisten 1 bis 4 zu verwenden.

Die Parkplätze sind aus Pflaster mit Rasenfuge oder als wassergebundene Decke herzustellen. Für je fünf Stellplätze ist ein Großbaum der Liste 1 zu pflanzen.

Die vorgesehene Nutzung und Gestaltung der Freiflächen, sowie die geplanten Pflanzmaßnahmen sind im Zuge der Baueingabe in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

12.5 Öffentliche Grünfläche

Für den Bereich der öffentlichen Grünfläche ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

Es dürfen nur heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden, entsprechend der mit * gekennzeichneten Arten der Listen 1 bis 4.

Die Pflanzung von Obst- und Fruchtbäumen ist zu vorzusehen.

Die Befestigung von Wegen, Plätzen und Parkflächen ist nicht zulässig.

12.6 Pflanzlisten

1. Großbäume

Stammumfang mind. 20/25

Acer platanoides		Spitzahorn	*
Aesculus hippocastanum		Kastanie	*
Fraxinus excelsior		Esche	*
Prunus avium		Vogelkirsche	*
Quercus robur		Stieleiche	*
Quercus petraea		Traubeneiche	*
Tilia cordata		Winterlinde	*
Tilia flavescens	`Glenleven`	Kegel-Linde	
Tilia tomentosa	`Argentea`	Silberlinde	
Tilia vulgaris	`Pallida`	Kaiserlinde	

2. Kleinbäume

Stammumfang mind. 18/20

Acer campestre	Feldahorn	*
Carpinus betulus	Hainbuche	*
Corylus colurna	Baumhasel	*
Crataegus carrierei	Apfeldorn	
Crataegus crus-gallii	Hahnendorn	
Crataegus prunifolia	Pflaumendorn	
Malus spec.	Zierapfel	
Pirus communis	Wildbirne	*
Prunus spec.	Zierkirsche	
Sorbus aria	Mehlbeere	
Sorbus aucuparia	Eberesche	*
Sorbus intermedia	Oxelbeere	
Sorbus torminalis	Elsbeere	*
Tilia cordata `Greenspire`	Stadt-Linde	

Obstbäume, Halb- und Hochstämme

3. Großsträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Corylus avellana	Hasel	*
Lonicera tatarica	tatarische Heckenkirsche	
Sambucus nigra	Hollunder	*
Syringa vulgaris	Flieder	

4. Sträucher

Berberis vulgaris Berberitze *, Cornus sanguinea Hartriegel *, Crataegus monogyna eingriffeliger Weißdorn *, Crataegus oxyacantha zweigriffeliger Weißdorn *, Daphne mezereum Seidelbast *, Euonymus europaeus Pfaffenhütchen *, Ligustrum vulgare Liguster *, Lonicera xylosteum Heckenkirsche *, Prunus spinosa Schlehe *, Rhamnus cathartica Kreuzdorn *, Rhamnus frangula Faulbaum *, Rosa canina Heckenrose *, Viburnum lantana wolliger Schneeball *, Viburnum opulus Schneeball *, Strauchrosen, Obststräucher.

12.7 Oberflächenwasser

Die Entwässerung von unverschmutztem Oberflächenwasser hat durch Versickerung zu erfolgen.

13. Trafostation

Die erforderlichen Trafostationen müssen mit heimischen Gehölzen aus den Pflanzlisten dicht eingegrünt werden.

14. Engerieversorgung

Im Geltungsbereich sind nur emissionsfreie bzw. -arme Anlagen zur Erzeugung von Produktionswärme und Prozeßwärme und zur Aufbereitung von Warmwasser zulässig.

C. HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenzen

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstückseinteilungen

971 Flurstücknummern

vorgeschlagene Baukörper

vorgeschlagene Wege in der Grünfläche

Bodendenkmalpflege:

Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht.

Landwirtschaft:

Aufgrund der Bewirtschaftung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zeitweise zu negativen, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet kommen.

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben dies ohne Einschränkung zu dulden.